

मोतीलाल नगर १, २ व ३ या गोरेगाव मुंबई
येथील म्हाडा वसाहतीच्या पुनर्विकासाबाबत.

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग,
शासन निर्णय, क्रमांक:-संकीर्ण-२०२१/प्र.क्र.१३/गृनिप
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
दिनांक:-०६ ऑक्टोबर, २०२१.

प्रस्तावना :-

म्हाडाच्या मुंबई मंडळाच्या मालकीच्या गोरेगाव (पश्चिम) येथील मोतीलाल नगर - १, २ व ३ येथे सुमारे ५७.६९ हेक्टर (१४२.८९ एकर) एवढ्या जागेवर २३० चौ.फु. क्षेत्रफळाचे ३७०० गाळे झोपडपट्टी निर्मलन योजने अंतर्गत सन १९६० च्या दरम्यान बांधून भाडेतत्वावर देण्यात आले होते. तद्दनंतर संबंधित गाळेधारकांना सन १९८७ पासून सदर गाळे मालकी तत्वावर देण्यास सुरुवात करण्यात आली. सद्यः स्थितीत काही गाळेधारकांनी मूळ गाळ्यांच्या साच्यामध्ये बदल करून विनापरवानगी वाढीव बांधकाम केलेले आहे.

२. मा. उच्च न्यायालय, मुंबई येथे श्रीमती मंजुला कादिर विरन यांनी जनहित याचिका क्र.५८/२०१२ व श्री. टेकचंद गोपालदास खनचंदानी यांनी जनहित याचिका क्र. (एल.८७/२०१३) १०३/२०१३ दाखल केली आहे. यामध्ये मोतीलाल नगर १, २ व ३ या ठिकाणी मोठ्या प्रमाणात अनधिकृत बांधकामे करण्यात आली असून ती निष्कासीत करण्याबाबत म्हाडा प्राधिकरणास आदेश देण्यात यावेत, अशा प्रकारे याचिकाकर्त्यांनी मागणी केली होती.

३. सदरहू जनहित याचिकेवरील दि.१७.१०.२०१३ रोजीच्या अंतरिम आदेशानुसार मा. उच्च न्यायालयाने मोतीलाल नगर -१, २ व ३ या वसाहतीचा पुनर्विकास म्हाडाने स्वतः सुधारीत वि.नि.नि. ३३(५) नुसार करण्याचे आदेश दिले आहेत. तसेच सदर वसाहतीतील ज्या गृहनिर्माण संस्था पुनर्विकास करून घेण्याकरीता तयार नाहीत, अशा संरथांनी केलेल्या अनधिकृत बांधकामाबाबत म्हाडा व बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने या पूर्वी देण्यात आलेल्या निर्णयानुसार निष्कासनाची कार्यवाही करावी, असेही निर्देश मा. उच्च न्यायालयाने दिले आहेत. उक्त याचिका व त्यावरील म्हाडाने दाखल केलेले अंतरिम अर्ज मा. उच्च न्यायालयात अद्यापही प्रलंबित आहेत.

४. मोतीलाल नगर १, २ व ३ च्या पुनर्विकासाबाबत म्हाडा प्राधिकरणाच्या स्तरावर सदरहू पुनर्विकास Construction and Development Agency (C & D A) ची निविदेद्वारे नेमणूक करून करण्याबाबत ठराव घेण्यात आलेला आहे. म्हाडाच्या मुंबई मंडळाच्या मालकीच्या गोरेगाव (प.) येथील मोतीलाल नगर १, २ व ३ येथील जागेचे एकूण क्षेत्रफळ लक्षात घेता, तेथील गाळ्यांची घनता १०६ गाळे प्रति हेक्टर आहे. सदरहू घनता बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ च्या विनियम ३० (बी) नुसार ४५० गाळे प्रति हेक्टरपेक्षा फारच कमी आहे. त्यामुळे प्रत्यक्षात तेथे पुनर्विकासास मुबलक जागा उपलब्ध आहे. शिवाय, सध्या तेथे अस्तित्वात असलेल्या रहिवाशांना त्यांनी धारण केलेल्या गाळ्यांच्या क्षेत्रफळापेक्षा मुबलक मोकळी जागा वापरण्यास उपलब्ध आहे. मोतीलाल नगर

वसाहतीचा पुनर्विकास केल्यावर पुनर्वसन घटकाव्यतिरिक्त साधारणपणे ३३,००० गाळे सर्वसामान्य नागरिकांसाठी उपलब्ध होवू शकतील. त्यामुळे मोतीलाल नगर येथील मूळ रहिवाशांचा या पुनर्विकास प्रकल्पाला सकारात्मक प्रतिसाद मिळावा या दृष्टीने तेथील निवासी व अनिवासी वापरा करीता अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळापेक्षा अधिकचे बांधकाम क्षेत्रफळ एक विशेष बाब म्हणून मंजूर करून हा पुनर्विकास प्रकल्प मार्गी लागण्यासाठी त्यास “विशेष प्रकल्पाचा दर्जा” देवून, पुनर्विकास प्रकल्प कार्यान्वयित करण्याबाबत म्हाडाकडून प्राप्त झालेल्या प्रस्तावास अनुसरून, निर्णय घेण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय :-

मोतीलाल नगर १, २ व ३ गोरेगाव (प.) येथील म्हाडा वसाहतीच्या पुनर्विकासाबाबत शासनाने खालीलप्रमाणे निर्णय घेतला आहे :-

(१) गोरेगाव, मुंबई येथील मोतीलाल नगर १, २ व ३ या म्हाडा वसाहतीच्या अभिन्यासाचे एकूण क्षेत्रफळ, त्यावरील गाळयांची १०६ प्रती हेक्टर घनता, पुनर्विकास घटकासाठी लागणारे क्षेत्रफळ, या पुनर्विकासासाठी प्रोत्साहन मिळण्याच्या उद्देशाने बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण व प्रोत्साहनात्मक नियमावली २०३४ च्या विनियम ३३ (५) मधील अनुज्ञेयतेपेक्षा निवासी - अनिवासी वापराकरीता अधिकचे बांधकाम क्षेत्रफळ मंजूर करावयाचे असल्याने, तसेच हा पुनर्विकास प्रकल्प Construction and Development Agency (C & D A) च्या माध्यमातून करावयाचा मानस असल्याने या प्रकल्पास "विशेष प्रकल्पाचा" दर्जा देण्यात येत आहे.

(२) गोरेगाव, मुंबई येथील मोतीलाल नगर-१, २ व ३ या म्हाडा वसाहतीचा पुनर्विकास म्हाडामार्फत C & D A ची नेमणूक करून करण्यास तत्वतः मान्यता देण्यात येत आहे.

(३) सदरहू C & D A ची नेमणूक करताना, चटई क्षेत्र निर्देशांकाची हिस्सा विभागणी (F.S.I. Sharing) तत्वानुसार करण्यात यावी व त्यासाठी आवश्यक ती निविदा प्रक्रिया म्हाडामार्फत राबविण्यात यावी.

(४) सदरहू पुनर्विकास प्रकल्पासाठी C & D A ची निविदा अंतिम करीत असताना पुनर्वसन हिस्सा वगळून उर्वरित शिळ्क चटई क्षेत्रफळापैकी जास्तीत जास्त हिस्सा म्हाडास उपलब्ध करून देणाऱ्या C & D A ची निविदा अंतिम करण्यात यावी. मात्र, निविदेतील देकारानुसार म्हाडास मिळणारे बांधिव क्षेत्रामध्ये सवलत देणे अथवा त्याएवजी अधिमूल्याचा पर्याय स्थिकारला असल्यास अधिमूल्यामध्ये सवलत देण्याबाबत नेमकी स्थिती याबाबत निविदा अंतिम करण्यापूर्वी शासनाची पूर्वमान्यता घेण्यात यावी.

(५) उक्त पुनर्विकास प्रकल्पांतर्गत निवासी वापराकरीता प्रतीगाळा १६०० चौ.फु. बांधकाम क्षेत्रफळ (BUA) मंजूर करण्यात यावे. मात्र, या १६०० चौ.फु. बांधकाम क्षेत्रफळापैकी विनियम ३३(५) च्या तरतुदीनुसार अनुज्ञेय असलेल्या ८३३.८० चौ.फु. बांधकाम क्षेत्रफळापेक्षा अधिकच्या क्षेत्रफळासाठी येणारा बांधकाम खर्च या पुनर्विकास प्रकल्पासाठी नियुक्त करण्यात येणाऱ्या C& D A ने सोसावा.

(६) अनिवासी वापराकरीता प्रतीगाळा ९८७ चौ.फु. इतके बांधकाम क्षेत्रफळ (BUA) मंजूर करण्यात यावे व या ९८७ चौ.फु. बांधकाम क्षेत्रफळापैकी वि.नि.व प्रो.नि. २०३४ मधील विनियम ३३(५) च्या तरतुदीनुसार अनुज्ञेय असलेल्या ५०२.८३ चौ.फु. बांधकाम क्षेत्रफळापेक्षा अधिकच्या क्षेत्रफळासाठी येणारा बांधकाम खर्च या पुनर्विकास प्रकल्पासाठी नियुक्त करण्यात येणाऱ्या C& D A ने सोसावा.

(७) मोतीलाल नगर १, २ व ३ येथील पुनर्विकास प्रकल्पांतर्गत येणाऱ्या संरक्षित झोपडपट्टी धारकांना महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या प्रचलित तरतूदीनुसार अनुज्ञेय असलेले पुनर्वसन क्षेत्रफळ देण्यात यावे.

(८) या पुनर्विकास प्रकल्पासाठी नियुक्त करण्यात येणाऱ्या C & D A ला म्हाडाच्या पूर्व परवानगीशिवाय कोणत्याही प्रकारे विकास हक्क (Development rights), चटई क्षेत्रफळ निर्देशांक इत्यादी त्रयस्थ पक्षास (Third parties) हस्तांतरीत करता येणार नाहीत. तसेच त्यांना म्हाडाच्या पूर्व परवानगीशिवाय कोणत्याही त्रयस्थ पक्षाचे हक्क निर्माण करता येणार नाहीत.

(९) प्रस्तुत पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये आरक्षीत भूखंडाचा विकास, विकास नियंत्रण प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ च्या विनियम “१७ (३) (ओ)” ऐवजी विनियम “१७ (१)” अनुसार करण्यास मंजूरी देण्यात येत आहे

(१०) मोतीलाल नगर १, २ व ३ येथील भौगोलिक रचना तसेच त्या क्षेत्रावरील प्रती हेक्टर गाळ्यांची घनता इत्यादी बाबी विचारात घेता, प्रस्तुत पुनर्विकास प्रकल्पास विशेष प्रकल्पाचा दर्जा देण्यात येत असल्याने, या पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये निवासी व अनिवासी वापराकरीता मंजूर करण्यात येणारे बांधकाम क्षेत्रफळ पूर्व उदाहरण म्हणून अन्य पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये लागू करता येणार नाही.

(११) प्रस्तुत पुनर्विकास प्रकल्प यशस्वीरित्या पूर्णत्वास येण्याकरीता व त्यामध्ये पारदर्शकता आणण्याकरीता त्यावर सुनियंत्रण असणे आवश्यक आहे. त्यानुसार प्रकल्प निविदा मागविणे /निविदा अंतिम करणे , प्रकल्पाच्या नियंत्रणाच्या अनुषंगाने आवश्यक निर्देश देणे, प्रकल्पास येणा-या अडचणी / समस्या सोडविणे, आवश्यक असेल त्या ठिकाणी शासनाचे मार्गदर्शन प्राप्त करून घेणे इत्यादी बाबीसाठी प्रधान सचिव (गृहनिर्माण) यांच्या अध्यक्षतेखाली खालीलप्रमाणे समिती गठित करण्यास शासनाची मान्यता देण्यात येत आहे :-

- | | | |
|--|---|------------|
| अ) प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन | - | अध्यक्ष |
| ब) प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग, महाराष्ट्र शासन | - | सदस्य |
| क) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा | - | सदस्य |
| ड) मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ | - | सदस्य सचिव |

सदर प्रकल्पामध्ये विकास हक्क (Development Rights) मंजूरीबाबत आणि कामाच्या प्रगतीबाबत उक्त समितीकडून चार महिन्यातून एकदा आढावा घेतला जावा.

(१२) मोतीलाल नगर, १, २ व ३ हा साधारण १४२ एकर चा (५,७६,९०० चौ.मी.) क्षेत्रफळाचा अभिन्यास असल्याने, सदरहू पुनर्विकास प्रकल्पाला वि.नि.प्रो.नि. २०३४ च्या विनियम ३३ (५)

(२) च्या परंतुकानुसार ४.०० चटई क्षेत्रफळ निर्देशांक मंजूर करण्यात येत आहे. तथापि, या ४.०० चटई क्षेत्रफळ निर्देशांकापैकी ३.०० चटई क्षेत्रफळ निर्देशांकाच्या वरचा उर्वरित १.०० चटई क्षेत्रफळ निर्देशांक मंजूर करण्याबाबत नगर विकास विभाग, शासन अधिसूचना, क्र.टीपीबी-४३२१/प्र.क्र.७९/२०२१/नवि-११, दि.१८.६.२०२१ नुसार या प्रकरणी शासनाची पूर्व मान्यता घेण्यात यावी.

(३) विनियम ३३ (५) नुसार पुनर्विकास प्रस्तावात अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रात पुनर्वसन क्षेत्र तसेच विक्री घटक क्षेत्राचा समावेश होतो. नियोजनाच्या दृष्टीकोनातून पुनर्वसन घटक, विक्री घटक इत्यादी जमिनीचा स्वतंत्र हिस्सा, स्वतंत्र इमारतीत देण्यास अनुमती देण्यात येत आहे. तथापि, स्वतंत्र पोट विभाजन प्रस्तावित असल्यास भूभाग निहाय चटई क्षेत्र निर्देशांकामध्ये फरक (Inbalance FSI) होणार नाही याची नियोजन प्राधिकारी म्हणून म्हाडा प्राधिकरणाने प्रस्तावाच्या अभिन्यासाला मंजूरी देतेवेळी योग्य ती दक्षता घ्यावी.

(४) सदर प्रकरणासंदर्भात मा. उच्च न्यायालयाने दि.१७.१०.२०१३ रोजी आदेशित केल्याप्रमाणे, सदरचा प्रकल्प हा म्हाडाने स्वतः (on its own) पूर्ण करावयाचा आहे. तथापि, या पुनर्विकास प्रकल्पासाठी लागणारा निधी म्हाडाकडे उपलब्ध नसल्याने, म्हाडाला स्वतः प्रत्यक्षरित्या हा प्रकल्प राबविणे सद्यपरिस्थितीत शक्य होणार नाही. त्यामुळे C & D A तत्वावर नियुक्ती करून अप्रत्यक्षपणे म्हाडाला सदरहू प्रकल्प स्वतः राबवावयाचा आहे. त्याकरीता दि.१२.०२.२०२१ चा अंतरिम अर्ज क्र. (L) ४६११/२०२१, म्हाडातर्फ मा. उच्च न्यायालयात जनहित याचिका क्र.१३ /२०१३ या प्रकरणी दाखल केलेला आहे. त्याची चौकशी / सुनावणी सध्या मा. उच्च न्यायालयामध्ये प्रलंबित आहे. दरम्यानच्या काळात म्हाडातर्फ दि.२०.०७.२०२१ रोजी मा. उच्च न्यायालयात झालेल्या सुनावणीच्या दरम्यान असे निर्दर्शनास आणून देण्यात आले आहे की, खाली नमूद केलेल्या अटींवर म्हाडातर्फ कच्ची पूर्व तयारी करण्याकरिता पावले उचलली जातील :-

- without prejudice to the rights and interests of all parties,
- without claiming any equities,
- subject to further orders that may be passed by the Hon'ble Court,
- Final work order not to be issued and actual work not to be started without the appropriate orders of the Hon'ble Court in terms of pending applications.

वरील परिस्थितीत उपरोक्त सर्व अटींसह प्रस्तुत पुनर्विकास प्रकल्पासाठी कच्ची पूर्व तयारी करण्याकरीता जरुर ती पुढील पावले उचलण्याकरीता म्हाडाला अनुमती देण्यात येत आहे.

(५) वरीलप्रमाणे कार्यवाही करीत असताना या विषयांशी संबंधित मा. उच्च न्यायालयात दाखल / प्रलंबित न्यायालयीन प्रकरणांमध्ये मा. उच्च न्यायालयाने दिलेल्या आदेशाचा भंग होणार नाही / अवमान होणार नाही, याची काटेकोरपणे दक्षता म्हाडाने घ्यावी.

६. हा शासन निर्णय दि.०८.०९.२०२१ रोजी झालेल्या मंत्रिमंडळाच्या बैठकीत मा.मंत्रिमंडळाने घेतलेल्या निर्णयास अनुसरुन व नगर विकास विभागाच्या अनौपचारिक संदर्भ क्र.२१७/२०२१, दि.२८/९/२०२१ अन्वये मिळालेल्या सहमतीस अनुसरुन निर्गमित करण्यात येत आहे.

७. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यात आला असून त्याचा संगणक संकेताक २०२११००६१७०२२८५१०९ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(अरविंद शेटे)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत :-

- १) मा. राज्यपाल यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई
- २) मा. सभापती / मा. उपसभापती विधानपरिषद यांचे खाजगी सचिव, विधानभवन, मुंबई
- ३) मा. अध्यक्ष / मा. उपाध्यक्ष, विधानसभा यांचे खाजगी सचिव, विधानभवन, मुंबई
- ४) मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ५) मा. उपमुख्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- ६) मा. विरोधी पक्षनेता, विधानपरिषद यांचे खाजगी सचिव, विधानभवन, मुंबई
- ७) मा. विरोधी पक्षनेता, विधानसभा यांचे खाजगी सचिव, विधानभवन, मुंबई
- ८) मा. मंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ९) मा. राज्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- १०) मा. मंत्री व राज्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव (सर्व), मंत्रालय, मुंबई
- ११) मा. संसद सदस्य / विधानपरिषद सदस्य / विधानसभा सदस्य (सर्व)
- १२) मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- १३) प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई
- १४) प्रधान महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता / लेखा परीक्षा), महाराष्ट्र राज्य-१, मुंबई
- १५) प्रधान महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता / लेखा परीक्षा), महाराष्ट्र राज्य-२, मुंबई
- १६) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका
- १७) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, (म्हाडा), गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई.
- १८) मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई.
- १९) उप सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई
- २०) निवडनस्ती (गृनिप), गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई

* * * * *